

ANALISIS PUTUSAN HAKIM NO : 86/PDT.G/2017/PA.Pst TENTANG

PEMBATALAN AKAD MURABAHAH

(Studi Kasus Pengadilan Agama Pematangsiantar)

PROPOSAL SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S1)

Dalam Ilmu Syariah Dan Hukum

Pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Fakultas Syariah Dan Hukum

Universitas Islam Negeri (UIN) Sumatera Utara

OLEH

NASHRUN FADHIL

NIM. 24.153.1.14



FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA MEDAN

2020

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nashrun Fadhil

Nim : 24.15.3. 114

Fakultas/ Jurusan : Syari'ah dan Hukum/ Muamalah

Judul Skripsi : ANALISIS PUTUSAN NO.86/PDT.G/2017/PA.PST
TENTANG PEMBATALAN AKAD MURABAHAH
(Studi Kasus Pengadilan Agama Pematangsiantar).

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar/asli karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya. Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sesungguhnya.

Medan, Februari 2020

Yang Membuat Pernyataan

Nashrun Fadhil

NIM.24.15.3.114

**ANALISIS PUTUSAN NO.86/PDT.G/2017/PA.PST TENTANG
PEMBATALAN AKAD MURABAHAH (STUDI KASUS
PENGADILAN AGAMA PEMATANGSIANTAR**

Oleh:

Nashrun Fadhil

NIM:24153114

Menyetujui

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

Dr. Mustafa Kamal Rokan, SH.MH
M.Hum

Sangkot Azhar Rambe,

NIP. 197807252008011006

NIP.197805042009011014

Menyetujui ,

Ketua Jurusan Muamalah

Fatimah Zahara, MA

NIP. 197302081999032001

IKHTISAR

Sesuai dengan hasil penelitian tentang “**ANALISIS PUTUSAN NO.86/PDT.G/2017/PA.PST TENTANG PEMBATALAN AKAD MURABAHAH (Studi Kasus Pengadilan Agama Pematangsiantar)**”. Pembatalan akad murabahah dalam putusan Nomor 86/Pdt.G/2017/PA.pst tidak sesuai dengan konsep pembatalan akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan KUHPerdara. Dalam penelitian ini dikemukakan inti permasalahan sebagai berikut: Bagaimana aturan hukum tentang murabahah. Apa dasar hukum pertimbangan hakim tentang pembatalan akad *murabahah* putusan Pengadilan Agama Pematangsiantar Nomor 86/Pdt.G/2017/PA-Pst. Bagaimana analisa terhadap putusan hakim tentang pembatalan akad *murabahah* Nomor 86/Pdt.G/2017/PA-Pst. Jenis penelitian ini adalah penelitian Normative Empiris yang bersifat Case Law, dengan metode penelitian kasus. Sehubungan dengan tipe penelitian yang digunakan yakni Normatif Empiris maka pendekatan yang dilakukan adalah Case Approach pendekatan kasus. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi dokumen. Dari penelitian diketahui bahwa gugatan pembatalan akad murabahah pada putusan nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku baik menurut KUHPerdara, KHES, dan Wahbah Az-Zuhaili, Bahwa dalam proses pembatalan akad murabahah harus memenuhi aturan-aturan yang mengatur tentang pembatalan akad tersebut, diantaranya adalah menurut Wahabah Az Zuhaili pembatalan disebabkan rusaknya akad, menurut KUHPerdara akad dapatdibatalkan apabila mengandung paksaan, mengandung penipuan, mengandung kekhilafan / kesesatan / kekeliruan, apabila ketentuan-ketentuan tersebut terdapat dalam akad maka dapat menuntut ke jalur pengadilan.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Allah Swt., yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat berangkaikan salam penulis hadiahkan kepada Rasulullah Saw,yang telah mengajarkan umat manusia kepada jalan kebenaran dan menjadi suri tauladan yang baik untuk menyempurnakan akhlak dalam kehidupan manusia sehingga menjadi umat yang berakhlak mulia untuk mencapai kebahagiaan di dunia dan di akhirat.

Penulisan Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara dengan judul “Analisis Putusan No.86/Pdt.G/2017/PA.Pst Tentang Pembatalan Akad Murabahah(Studi Kasus pengadilan Agama Pematangsiantar)”.

Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang sudah membantu penulis, baik secara formil maupun materil dalam menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu penulis ucapkan terimakasih yang sebesar- besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Saidurrahman, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr.Zulham, M.Hum selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Ibu Fatimah Zahara, MA selaku Ketua Jurusan Muamalah dan Ibu Tetty Marlina,SH,M.Kn selaku Sekretaris Jurusan Muamalah yang telah memberikan dukungan kepada seluruh mahasiswa pada umumnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Ibu Tetty Marlina, SH,M.Kn selaku Penasehat Akademik yang telah banyak memberikan arahan dan motivasi selama perkuliahan.
5. Ibunda Dra. Laila Rohani, M.Hum sebagai Pembimbing I dan Ibunda Cahaya Permata, M.H sebagai Pembimbing II, yang telah membimbing, mendidik, dan mengarahkan penulis dari pertama penulisan hingga akhir penulisan skripsi. Sehingga skripsi ini dapat menjadi karya ilmiah yang layak sebagai tugas akhir untuk memperoleh gelar Strata 1. Semoga Allah swt memberikan kebaikan, rahmat, kesehatan, dan kesuksesan serta kebahagiaan dunia dan akhirat.
6. Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum yang sudah memberikan ilmu kepada penulis selama perkuliahan.
7. Teristimewa penulis sampaikan kepada Ayahanda Drs. Ashari dan Ibunda tercinta Dra. Husnah yang telah membesarkan dan mendidik, memotivasi dan mengarahkan tanpa mengenal lelah dalam memberikan dukungan moril maupun materil serta tanpa pernah bosan memberikan perhatian dan kasih sayangnya kepada penulis, dan selalu mendoakan yang terbaik bagi penulis dalam setiap sujudnya sehingga penulis dapat mengenyam pendidikan hingga perguruan tinggi. Dan juga kepada saudari-saudari kandung penulis yaitu Tazkiyah Ramadhani dan Miftahussa'adah Irfani.
8. Terkhusus sahabat-sahabat setia penulis yakni Badrina, Abdul Majid Al- Faruq, Satria Farma, Mahmulia Nasution, Dinda Silvia, Aisyah Nasution, Roni Pranata, Ramadhan Syahputra, Dimas Arnanda, Panji Odeng, yang telah memberikan dukungan, semangat, dan kasih sayang serta doanya selama ini.
9. Sahabat-sahabat seperjuangan jurusan Muamalah C Stambuk 2015 satu kelas yang sangat kocak semua yang tidak bisa kusebut satu persatu yang telah sama-sama berjuang dan saling mendoakan sehingga penulis sampai pada tahap ini.
10. Teman-teman KKN 25 kelompok Belawan Bahari yang telah menyemangati penulis agar cepat menyelesaikan skripsi.
11. Abang kelas stambuk 2014 yakni Azmi, Ridho Syahputra, yang telah memberi semangat dan dukungan serta jadi abang-

abang yang baik untuk penulis selama di Medan.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis membutuhkan banyak saran dan kritikan yang bersifat membangun dalam perbaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan, agama serta nusa dan banga. Aamiin Yaa Rabbal'alamiin.

Wassalam

Medan, Februari 2020
Penulis

Nashrun Fadhil

Nim: 24153114

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN	i
IKHTISAR	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	viii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	17
D. Metode Penelitian.....	18
E. Kerangka Teori	23
 BAB II PEMBATALAN AKAD MURABAHAH	
A. Konsep ‘Akad	24
B. Konsep Pembatalan Akad	40
C. Konsep Murabahah	47
 BAB III PEMBATALAN AKAD MURABAHAH NOMOR PERKARA 86/PDT.G/2017/PA.PST	
A. Deskripsi perkara nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst Tentang Pembatalan Akad Murabahah	60
B. Pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst.....	63
C. Keputusan hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar Nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst	70

BAB IV ANALISIS TENTANG PEMBATALAN AKAD MURABAHAH

- A. Analisis terhadap pertimbangan putusan hakim nomor
86/Pdt.G/2017/PA.Pst 72

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan 86
B. Saran..... 88

DAFTAR PUSTAKA..... 89

LAMPIRAN- LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam sebuah akad perjanjian banyak hal-hal yang terjadi oleh para pihak saat melakukan akad tersebut. Diantaranya ada beberapa perkara tentang pembatalan akad yang di gugat ke Pengadilan Agama yaitu perkara yang pertama pada putusan No.2279/Pdt.G/2015/PA Mks tentang pembiayaan akad murabahah yang mana dalam pokok gugatannya penggugat ingin membatalkan akad pembiayaan murabahah tersebut, dikarenakan penggugat melihat pihak bank tidak sesuai menjalankan akad kesepakatan/perjanjian yang disepakati, dalam isi gugatan penggugat menyatakan bahwa, didalam akad tersebut “apabila terdapat hal-hal yang diluar kemampuan nasabah untuk menyelesaikan angsurannya, pihak bank akan memberikan kelonggaran waktu bagi nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya”, dikarenakan nasabah dalam kondisi bangkrut/pailit sehingga kesulitan dalam menyelesaikan kewajibannya, angsuran pembiayaan tersebut tertunda dan akhirnya pihak bank memberikan surat untuk melelang agunan hak milik nasabah. Sementara penggugat merasa pihak bank tidak ada memberikan waktu dengan bukti memberikan surat peringatan kepada penggugat, Oleh karena itu pihak penggugat

merasa dirugikan dan dalam gugatannya menyatakan ingin membatalkan akad tersebut karna tidak sesuai dengan perjanjian akad yang telah dibuat, namun pihak bank dalam jawabnya menyatakan sudah memberikan peringatan atau somasi kepada penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya. Sehingga kasus ini sampai ke Pengadilan Agama untuk diselesaikan melalui proses hukum dan hakim dalam amar putusannya mengabulkan gugatan penggugat.

Perkara kedua putusan No:967/Pdt.G/2012/PA.Mdn pada akad pembiayaan *musyarakah* yang mana pada kasus ini pihak penggugat ingin membatalkan akad tersebut karena merasa akad tersebut tidak sesuai dengan perjanjian/kesepakatan yang telah dibuat, dikarenakan pihak penggugat meninggal dunia akhirnya angsuran tersebut terhambat dan pihak bank pun memberikan surat peringatan I, II, III kepada ahli warisnya yang mana apabila penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya maka pihak bank akan melakukan lelang terhadap agunan milik penggugat. Didalam gugatan penggugat menyatakan bahwa didalam isi akad perjanjian yang disepakati oleh penggugat dan tergugat ialah “apabila pendapatan, keuntungan usaha itu berhasil kelak akan dibagi oleh kedua belah pihak berdasarkan prinsip bagi hasil (*syirkah*)”. Dari klausula ini dapat diartikan bahwa segala resiko usaha yang dijalakan alm. (Penggugat) pada

saat menggunakan pembiayaan musyarakah tersebut nantinya akan dibagi kepada kedua belah pihak sesuai dengan syariat, dan ahli waris penggugat tidak menanggung secara utuh beban pembiayaan musyarakah yg dimaksud. Penggugat juga sudah memenuhi pembayaran asuransi jiwa kepada tergugat dan itu salah satu syarat atas permohonan pembiayaan musyarakah oleh tergugat. Namun pihak tergugat dalam jawabannya mengatakan bahwa penggugat tidak tau prinsip syariah dalam akad musyarakah serta pihak bank mengatakan bahwa penggugat pernah menyatakan dalam pernyataannya “apabila dikemudian hari pada saat asuransi jiwa saya belum terbit polis asuransinya, terjadi sesuatu pada diri saya dan mengancam jiwa saya ahli waris saya tidak akan menuntut pihak bank dan seluruh pembiayaan saya tetap akan menjadi tanggung jawab ahli waris saya hingga selesai”. Oleh karena itu kasus ini menjadi permasalahan yang akhirnya diselesaikan secara hukum di Pengadilan Agama dan dalam amar putusan majelis hakim, hakim menerima/mengabulkan gugatan penggugat dengan verstek (sebagian).

Bahwa dalam beberapa kasus diatas menjelaskan bahwa banyak hal-hal yang terjadi di pengadilan agama khususnya dalam dunia perbankan syariah pada kasus pembatalan akad. Sementara di perbankan syariah mengenai pembatalan akad

adalah suatu hal yang mungkin bisa saja terjadi dilakukan oleh para pihak yang berakad. Ketentuan yang mengenai pembatalan akad ini dijelaskan dalam buku pedoman perbankan syariah bahwa “Jika rukun akad tidak terpenuhi serta para pihak tidak memenuhi janji dan kesepakatan di dalam perjanjian, maka salah satu pihak atau beberapa pihak bisa mengajukan pembatalan, dengan musyawarah terlebih dahulu (Non Legal), jika cara ini tidak bisa berjalan dengan baik, maka dapat diselesaikan di pengadilan (Legal)”.¹ Menunjukkan bahwa sebuah akad/perjanjian itu bisa dibatalkan oleh para pihak apabila terjadi di dalam sebuah akad hal-hal yang menyimpang dari kesepakatan/perjanjian tersebut.

Agama Islam mengatur setiap lini kehidupan umatnya. Mengatur hubungan seorang hamba yang satu dengan yang lain dalam kaitannya dengan ekonomi disebut muamalah. Manusia sebagai makhluk sosial tidak

¹ Veithzal Rival, *Islamic Banking*, Jakarta:Kencana Prenadamedia Group, 2014), h. 362-363

terlepas dari yang namanya muamalah. Oleh karena itu aturan Allah yang terdapat dalam Al-Quran dan hadist tidak mungkin menjangkau seluruh segi pergaulan yang berubah.

Perjanjian pada dasarnya merupakan bagian penting dari suatu proses bisnis dengan syarat pertukaran kepentingan diantara para pelakunya. Merancang suatu perjanjian pada hakikatnya menuangkan proses bisnis kedalam format hukum.² Istilah perjanjian dalam Islam disebut akad dalam. Kata akad berasal dari kata *al-aqad* yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*).³ Menurut Wahbah Az-Zuhaili lafal akad menurut bahasa adalah ikatan (atau penguat dan ikatan) antara ujung –ujung sesuatu, baik ikatan yang nyata maupun maknawi, dari satu segi maupun dua segi. *Ijab* adalah penawaran yang diajukan oleh satu pihak, dan *qabul* adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak

² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta:Prenada Media Group, 2010), h. 147.

³ Ahmad Abu Al-Fath, *Kitab al-Muamalat fi asy-Syariah al-Islamiyyah wa al-Qawanin al-Mishriyyah*, (Mesir:Matba'ah al-Busfir, 1993), h. 139

terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam *ijab* dan *qabul*.⁴ Adapun bentuk-bentuk akad adalah :

1. Akad tertulis adalah suatu bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan.
2. Akad lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).⁵

Secara singkat akad (perjanjian) bisa dikatakan sebagai salah satu hal yang paling penting memulai adanya transaksi yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan. Namun pembahasan mengenai perjanjian dalam fiqh muamalah, perjanjian atau juga disebut akad mempunyai cakupan yang luas dan menimbulkan perbedaan pandangan diberbagai kalangan.

Pengertian akad secara umum diatas sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama syafi'iyah, malikiyyah dan hanabilah. Pengertian akad secara khusus adalah pengaitan ucapan salah seorang yang berakad dengan yang lainnya secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.

⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68

⁵ Ahmad Rofiq, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bogor: Kencana, 2013), h. 67

Adapun yang menjadi dasar dalam akad ini adalah firman Allah dalam Al-Quran dan Hadist Rasulullah SAW yaitu :



Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.

Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya (Q.S Al Maidah : 1).

المسلمون على شروطهم

Artinya : Orang-orang Islam terikat pada akad perjanjian yang mereka buat (HR. Abu Daud Kitab Al Buyu' dari Abu Hanifah)

Salah satu bentuk lembaga keuangan syariah adalah perbankan syariah. Perbankan syariah merupakan bagian dari sistem perbankan nasional. Eksistensi bank syariah pada awalnya di landasi oleh undang-undang perbankan yang berlaku secara nasional, yaitu Undang-Undang No.7 Tahun 1992 yang

kemudian diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan. Kemudian pada tahun 2008 terdapat undang-undang khusus tentang Perbankan Syariah, yaitu Undang Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam undang-undang tersebut, secara eksplisit diatur perbankan berdasarkan prinsip syariah. Selanjutnya, eksistensi perbankan syariah diperkuat dengan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2004, yang memberikan wewenang kepada Bank Indonesia untuk melakukan pembinaan, pengawasan, dan pengembangan perbankan syariah, serta melakukan pengelolaan moneter melalui perbankan syariah dengan menggunakan instrumen yang sesuai dengan prinsip syariah.⁶

Berbicara tentang perbankan syariah tak lepas dari prinsip-prinsip dan produk-produk perbankan syariah yang universal. Adapun prinsip perbankan syariah adalah berdasarkan sumber-sumber dari hukum islam. Adapun produk-produk perbankan syariah adalah :

Di dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 disebutkan beberapa produk perbankan syariah, yaitu *mudharabah (profit*

⁶Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta:Kencana Prenadamedia Group, 2014), h.95

sharing), *musyarakah (joint venture)*, *murabahah (cost plus)*, *ijarah (leasing)*, dan *ijarah wa iqtina*.⁷ Dalam Undang-Undang Perbankan Perbankan Syariah, yaitu Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, produk-produk bank syariah yang disebut adalah *wadi'ah*, *mudharabah*, *musyarakat*, *murabahah*, *salam (future delivery)*, *istishna*, *qardh*, *ijarah muntahiya bittamlik*, *kafalah*, *hiwalah*, *letter of credit syariah*, bank garansi syariah kegiatan perbankan dibidang sosial berdasarkan prinsip Syariah.⁸

Diantara berbagai produk perbankan syariah adalah *murabahah*.⁹ *Murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan *murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit, jika secara kredit harus dipisahkan antara keuntungan dan harga perolehan. Keuntungan tidak boleh berubah sepanjang akad,

⁷ Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁸ Departemen Hukum-Bank Indonesia, *Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, (Jakarta:2013), h. 4-5

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta:Kencana Prenadamedia Group, 2014), h. 95

kalau terjadi kesulitan bayar dapat dilakukan restrukturisasi dan kalau kesulitan bayar karena lalai dapat dikenakan denda. Denda tersebut akan dianggap sebagai dana kebajikan. Uang muka juga dapat diterima, tetapi harus dianggap sebagai pengurang piutang.

Keberadaan Fatwa DSN MUI No. 04 Tahun 2000 Tentang Akad Murabahah semakin menguatkan keberadaan dan pemberlakuan murabahah sebagai salah satu akad yang dapat dipakai dalam kegiatan Perbankan Syariah di Indonesia.

Banyaknya Undang-undang atau peraturan yang mengatur serta menjelaskan tentang murabahah bukan menjadi penjamin tidak adanya masalah atau kendala dalam pelaksanaannya. Untuk itu pemerintah mengeluarkan Undang-undang yang membahas tentang upaya penyelesaian sengketa ataupun perkara yang menyangkut tentang murabahah. Adapun pada Fatwa DSN No.04 Tahun 2000 tertera bahwa pada poin 4 Biaya operasional dan persengketaan yang menyatakan bahwa: “Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya

dilakukan Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah”.¹⁰

Setelah adanya perluasan kewenangan hakim di Peradilan Agama untuk menangani sengketa ekonomi syari’ah, Mahkamah Agung RI dengan keputusan Mahkamah Agung RI No.02 Tahun 2008, mengeluarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) sebagai respon terhadap perkembangan praktek hukum ekonomi syari’ah di Indonesia.¹¹

Keberadaan Putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PPU-X/2012 yang menjadikan Peradilan Agama sebagai pengadilan yang berwenang dalam penyelesaian sengketa perkara perbankan syariah juga menjadi penguat keberadaan Pengadilan Agama sebagai lembaga penyelesaian sengketa syari’ah.

Setelah melakukan observasi awal, permasalahan yang muncul di kalangan masyarakat yaitu adanya pembatalan akad murabahah dalam suatu perjanjian yang secara hukum sah.

Akad (perjanjian) memiliki arti penting di kalangan masyarakat yakni merupakan dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian yang kita lakukan. Melalui akad berbagai kegiatan

¹⁰ DSN MUI, *Fatwa DSN MUI NO.08 Tahun 2000 Tentang Akad Musyarokah*, 13 April 2000, h. 2

¹¹ Syaifuddin, *Buku Pintar Teknis Yustisial Dalam Praktik Peradilan Agama*, (Medan: Perdana Publising, 2011), h. 11

bisnis dan usaha dapat dijalankan, serta menyediakan kepada setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhi sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain.¹² Dimana dalam bukunya yang dikutip dari Mustafa Az-zarqa, memberikan penjelasan bahwa akad adalah sebuah ikatan antara dua orang atau lebih yang sah secara hukum dan wajib ditaati bagi para pihak. Karna, adanya kesepakatan antara para pihak yang tidak dapat terlihat (dihati) oleh mata, maka dituangkan melalui sebuah pernyataan.¹³

Untuk itu Pengadilan Agama sebagai lembaga penyelesaian sengketa syari'ah menerima pengajuan gugatan yang berkaitan dengan sengketa ekonomi syariah. Hal tersebut dapat terlihat dengan adanya perkara ekonomi syariah yang telah diputus Pengadilan Agama Pematangsiantar, yang salah satu nya putusan Nomor : perkara 86/Pdt.G/2017/PA.Pst tentang Gugatan Pembatalan Pembiayaan Akad Murabahah kumulasi dengan Gugatan Pembatalan lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Menurut Wahbah Az-Zuhaili *fasakh* adalah pembatalan sebuah akad. *Fasakh* menurut istilah adalah terlepasnya ikatan akad atau hilangnya hukum akad dari asalnya, seakan-akan tidak

¹² Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, (Cet, III; Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 102

¹³ M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta : Grafindo Jasa Persada, 2003. h. 101

pernah ada.¹⁴ Pendapat Wahbah Az-Zuhaili tentang pembatalan/fasakh dalam akad-akad yang bersifat lazim memiliki beberapa kondisi yaitu:

1. Pembatalan disebabkan rusaknya *akad*. Apabila terjadi akad secara fasid seperti menjual sesuatu yang tidak diketahui atau penjualan yang bersifat sementara maka akad seperti ini wajib dibatalkan baik kedua pengakad maupun melalui jalur hukum.
2. Pembatalan karena adanya *khiyar*. Pihak yang memiliki khiyar dalam *khiyar syarat*, *khiyar aib*, *khiyar ru'yah* dan sebagainya boleh membatalkan akad kapan ia mau, kecuali dalam khiyar aib setelah barang diterima menurut ulama hanafiyah tidak boleh dibatalkan kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau dengan keputusan hakim.
3. Pembatalan dengan *iqalah*. Yang dimaksud dengan iqalah adalah pembatalan akad dengan persetujuan kedua belah pihak, ketika salah seorang diantara mereka menyesal dan ingin mundur dari akad yang telah dilakukan. Hal ini hukum nya mandub (sunnah).
4. Pembatalan karena tidak adanya *tanfidz*. Dibolehkan melakukan pembatalan ketika pihak lain tidak menjalankan komitmennya pada kondisi *khiyar naqd*. Fasakh juga bisa dilakukan karena tidak mungkin diterapkan karena factor tidak terduga.

¹⁴ Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqih Islam Wa Adilatu*, (Jakarta, Darul Insani, 2007), h. 350-351

5. Pembatalan karena berakhirnya masa akad atau targetnya telah tercapai. Akad akan terbatalan dengan sendirinya akan berakhir dengan berakhirnya masanya atau target yang ingin diraih dari akad telah tercapai, seperti berakhirnya masa akad penyewaan, terlunasnya utang dalam akad *rahn* dan *kafalah*, sudah diaplikasikannya tugas yang diemban kepada wakil dan sebagainya.¹⁵

Apabila seorang penggugat ingin membatalkan akadnya maka ia harus mengetahui ketentuan atau syarat agar bagaimana akad tersebut bisa dibatalakan (*fasakh*). Bahwa pembatalan akad (*fasakh*) pada suatu akad dapat dilakukan sepanjang memenuhi syarat-syarat yaitu:¹⁶

- a. Akad yang dibatalkan (*fasakh*) mesti bersifat mengikat kedua belah pihak yaitu akad pertukaran (*Al-mu'awadhat*).
- b. Pihak yang berakad melanggar atau tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam akad.
- c. Dalam akad tersebut ada unsur cacat (*'aib*), kekeliruan (*ghalat*), pemaksaan (*ikrah*), Penipuan (*tadlis*).

Inilah syarat – syarat yang dapat membatalkan suatu akad, yang mana apabila terjadi suatu sengketa dalam akad perjanjian tersebut, apabila tidak terdapat unsur–unsur tersebut

¹⁵Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatu*, (Damaskus, Darul Fikr, 1432), h. 3132-3133

¹⁶Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Kencana-Prenada Media Group, 2019), h. 55

maka pembatalan akad tidak bisa dilaksanakan. Perluasan kewenangan absolut mengenai ekonomi syariah ini memang belum lama terjadi, begitu pula dengan permasalahan yang dipersengketakan di Pengadilan Agama Pematangsiantar pun masih sangat terbatas dan tergolong menjadi sebuah sengketa baru.

Putusan No.86/Pdt.G/2017/PA.Pst tentang gugatan pembatalan pembiayaan akad murabahah kumulasi dengan gugatan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan putusan yang terhitung baru yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Pematangsiantar.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan oleh penulis diatas, maka judul yang penulis kaji pada penulisan karya tulis skripsi ini adalah :**“ANALISIS PUTUSAN NO.86/PDT.G/2017/PA.PST TENTANG PEMBATALAN AKAD MURABAHAH (Studi Kasus Pengadilan Agama Pematang Siantar)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di jelaskan diatas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana aturan hukum tentang *murabahah* ?

2. Apa dasar hukum pertimbangan hakim tentang pembatalan akad *murabahah* putusan Pengadilan Agama Pematangsiantar Nomor 86/Pdt.G/2017/PA-Pst ?
3. Bagaimana analisa terhadap putusan hakim tentang pembatalan akad *murabahah* Nomor 86/Pdt.G/2017/PA-Pst ?

C. Tujuan dan Kegunaan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian adalah untuk mengetahui putusan Pengadilan Agama Pematangsiantar dalam memutuskan perkara Nomor :86/Pdt.G/2017/PA.Pst dalam perkara sengketa ekonomi syariah yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Pematangsiantar.

Berdasarkan penelitian yang akan dilakukan, kiranya penelitian ini dapat berguna untuk:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat menjadi bahan masukan, sumber Informasi atau referensi terhadap permasalahan yang diteliti dan untuk mengembangkan dan memperkaya ilmu pengetahuan terkait Putusan Pengadilan Agama Khususnya dalam kasus Pembatalan Akad Murabahah.

2. Kegunaan Praktisi

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat dipergunakan untuk:

a. Bagi Peneliti

Menambah wawasan peneliti dalam pengembangan ilmu yang berkaitan dengan putusan Pengadilan Agama Pematangsiantar khususnya dalam kasus pembatalan akad murabahah No.86/Pdt.G/2017/Pst.PA .

b. Bagi Pemerintah dan Masyarakat

Dengan Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan pemikiran-pemikiran baru bagi pemerintah dan masyarakat yang memerlukan informasi yang berkaitan dengan putusan Pengadilan Agama Pematangsiantar khususnya dalam kasus pembatalan akad murabahah No.86/Pdt.G/2017/Pst.PA.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan atau dikembangkan lebih lanjut, serta refrensi terhadap penelitian yang sejenis.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang dipakai untuk mencari, mencatat, menemukan dan menganalisis sampai menyusun laporan guna mencapai tujuan.¹⁷ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁷ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*. (Jakarta: Bumi Aksara Pustaka, 2008). h.1

1. Jenis Penelitian

Jenis yang digunakan dalam Penelitian ini adalah Normative-Empiris. Yang bersifat Case Law. Case Law adalah Penelitian kasus yang mengambil putusan pengadilan yang prosesnya sudah selesai di Pengadilan Agama.¹⁸

2. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian *Normatif-Empiris* yaitu Pendekatan Kasus (*Case Approach*).¹⁹ Pendekatan Kasus (*Case Approach*) yang bersifat *Yudisial Case Study* digunakan untuk melakukan telaah terhadap kasus yang terjadi dengan fakta Implementasi ketentuan peraturan dilapangan yang permasalahannya sudah memiliki kekuatan hukum tetap atau sudah masuk ke Pengadilan Agama. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana Pertimbangan Hakim dalam menangani perkara No:86/Pdt.G/2017/PA.Pst tentang pembatalan akad murabahah di Pengadilan Agama Pematangsiantar.

a. Bahan Hukum

Adapun bahan-bahan hukum tersebut, terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta : Kencana, 2016). h. 54

¹⁹ *Ibid.* h. 133

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari narasumber melalui hasil wawancara antara penulis dengan subjek penelitian dan sumber hukum yang peroleh langsung yang berkaitan dengan permasalahan didalam penelitian. Adapun sumber hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) pasal 45, dan Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Selanjutnya, data yang diperoleh melalui wawancara kepada Hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang menjelaskan bahan primer, seperti Al-Quran, Hadis, buku-buku ilmiah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional, dan litelatur yang berkaitan dengan skripsi ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data berupa suatu pernyataan tentang sifat, keadaan, kegiatan tertentu dan sejenisnya. Pengumpulan data dilakukan untuk mendapatkan suatu informasi yang dibutuhkan dalam mencapai tujuan penelitian.

Dalam penyusunan tugas akhir ini penulis mengambil objek penelitian pada Pengadilan Agama Pematangsiantar yang bertempat di Jalan Sisingamangaraja No.47 Naga huta, Siantar Marimbun, Kota Pematangsiantar Sumatera Utara. Pengumpulan data dalam penelitian

di Pengadilan Agama Pematangsiantar menggunakan 2 cara berikut merupakan uraian yang digunakan:

a. Dokumen

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan identifikasi bahan hukum primer dan sekunder hasil dari studi kepustakaan atau studi dokumen, yang kemudian dikategorisasi menurut jenisnya. Teknik pengumpulan data tersebut disebut teknik dokumentasi.

b. Wawancara

Wawancara terpimpin akan memberikan kemudahan baik dalam menggunakan pertanyaan, menganalisis, maupun dalam mengambil keputusan. Bentuk wawancara ini akan diajukan kepada hakim yang menangani perkara nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst yang ada di Pengadilan Agama Pematangsiantar.²⁰

4. Pengolahan Analisis Data

Analisa data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan menggambarkan tentang realitas pada masalah yang diteliti secara obyektif berdasarkan sumber data yang terkumpul, baik hasil wawancara, dokumentasi, maupun data data pustaka yang

²⁰ Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2014).
h.186

dikumpulkan secara utuh. Lalu, kemudian diolah dan di analisis untuk diambil kesimpulannya sebagai hasil penelitian. setelah disimpulkan, penelitian ini diolah dengan menggunakan metode deduktif, yaitu proses analisis yuridis dari hukum yang ada pada putusan Nomor :86/Pdt.G/2017/PA.P.st untuk mengetahui apa saja yang menjadi sumber hukum bagi hakim dalam putusan tersebut mengenai perkara pembatalan akad murabahah di Pengadilan Agama Pematangsiantar.

E. Kerangka Teori

Akad berasal dari kata *al-'aqd* yang artinya mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabht*).

1. Dasar hukum akad dalam Al-Qur'an terdapat dalam surat al-Maidah ayat 1 :



Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. (QS. Al-Maidah: 1).

2. Dasar hukum akad dalam Hadist

الصلح جائز بين المسلمين الا صلحا حرم حلالا او احل حراما والمسلمون على شروطهم الا
شرطا حرم حلالا او احل حراما (رواه البخارى الترمذى و الحكيم)

Artinya: perjanjian boleh dan bebas dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat

dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram. (HR. Bukhari, Tirmizi dan al-Hakim).

Sementara, pada pembatalan akad (*fasakh*) yaitu menghilangkan atau menghapuskan hukum akad secara keseluruhan seakan-akan akad tidak pernah terjadi. Pembatalan akad dapat terjadi atas dasar kerelaan para pihak dan dapat pula terjadi secara paksa atas dasar putusan hakim. Pembatalan akad adakalanya wajib seperti pembatalan pada akad yang *fasid*, menghormati ketentuan syariah melindungi kepentingan umum dan khusus, menghilangkan bahaya dan kerugian (*dharar*), menghindari perselisihan akibat pelanggaran terhadap syarat yang ditentukan syariat. Bahwa dalam skripsi ini pembatalan akad (*fasakh*) pada suatu akad dapat dilakukan sepanjang memenuhi syarat-syarat yaitu:²¹

- a. Akad yang dibatalkan (*fasakh*) mesti bersifat mengikat kedua belah pihak yaitu akad pertukaran (*Al-mu'awadhat*).
- b. Pihak yang berakad melanggar atau tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam akad.
- c. Dalam akad tersebut ada unsur cacat (*'aib*), kekeliruan (*ghalat*), pemaksaan (*ikrah*), Penipuan (*tadlis*).

²¹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta:Kencana-Prenada Media Group, 2019), h.

BAB II

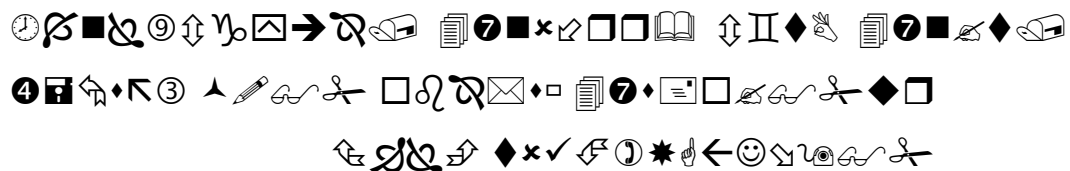
Pembatalan Akad Murabahah

A. Konsep 'Akad

1. Pengertian dan Dasar Hukum 'Akad

Akad berasal dari kata *al-'aqd* yang artinya mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabht*).²² Menurut bahasa akad mempunyai beberapa arti, antara lain mengikat *Ar-ribht* yang artinya mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sepotong benda.²³

Akad juga artinya sambungan *'Aqdu* yang artinya sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya dan juga janji *Al-'ahdu* sebagaimana dijelaskan dalam Al-Quran,



Artinya: Ya, sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa (Q.S : Al Imran : 76)

²² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2010), h. 68.

²³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), h. 44-45.



Artinya : Hai orang-orang yang beriman, tepatilah janji-janjimu itu (Al-Maidah : 1)

Istilah ‘*ahdu* (العهد) dalam al-Qur’an mengacu kepada pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau untuk tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan orang lain. Pekataan *al-‘aqd* (العقد) mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan dua buah janji (‘*ahdu*) dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain disebut perikatan (*al-‘aqd*).²⁴

Secara istilah fiqh akad didefinisikan dengan pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari’at yang berpengaruh kepada objek perikatan (terjadinya perpindahan pemilikan dari satu pihak kepada pihak yang lain). Pencantuman kata-kata yang “sesuai dengan kehendak syari’at” maksudnya

²⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), h. 45.

seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dianggap sah apabila tidak dengan kehendak *syara'*.²⁵

Sedangkan menurut istilah akad berarti:²⁶

- a. Perikatan *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan *syara'* yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.
- b. Berkumpulnya serah terima di antara kedua belah pihak atau perkataan seseorang yang berpengaruh pada kedua belah pihak.
- c. Berkumpulnya persyaratan serah terima atau sesuatu yang menunjukkan adanya serah terima yang disertai dengan kekuatan hukum.
- d. Ikatan atas bagian-bagian *tasharruf* menurut *syara'* dengan serah terima.

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa akad adalah perikatan atau perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih mengenai transaksi tertentu yang diatur oleh hukum Islam atas dasar saling merelakan untuk terjadinya perpindahan

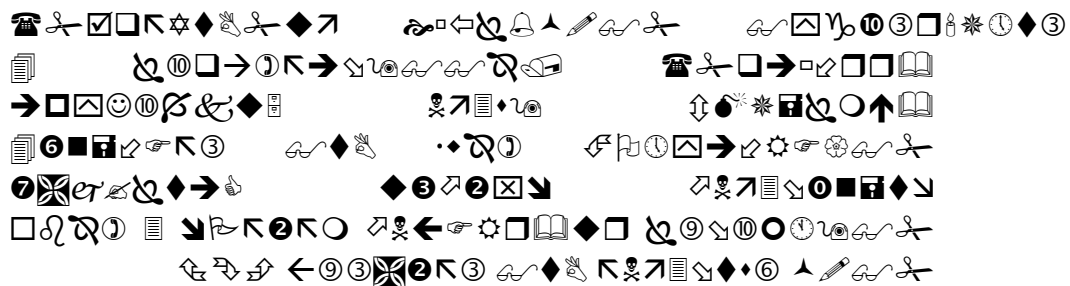
²⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam - Fiqh Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 101.

²⁶ *Ibid.*, h. 102

hak milik objek tertentu disebabkan manfaat yang di peroleh kedua belah pihak dan berakibat hukum yang sama.²⁷

Dasar Hukum Akad terdapat dalam Al-Qur'an, hadis dan juga disebutkan dalam kaidah Hukum Islam.

1) Dasar hukum akad dalam Al-Qur'an :



Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

2). Dasar hukum akad dalam Hadist

الصلح جائز بين المسلمين الا صلحا حرم حلالا او احل حراما والمسلمون على شروطهم الا شرطا

حرم حلالا او احل حراما (رواه البخارى الترمذى و الحكيم)

²⁷ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 243.

Artinya: perjanjian boleh dan bebas dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram. (HR. Bukhari, Tirmizi dan al-Hakim).²⁸

Penjelasan mengenai hadis ini menurut al-Kasani Zahir hadis ini menyatakan wajibnya mematuhi setiap perjanjian selain yang dikecualikan oleh suatu dalil, karena hadis ini menurut setiap orang untuk setia kepada janjinya, dan kesetiaan kepada janji itu adalah dengan memenuhi janji tersebut. Asasnya adalah setiap tindakan hukum seseorang terjadi menurut yang ia kehendaki apabila ia adalah orang yang cakap untuk melakukan tindakan tersebut, objeknya dapat menerima tindakan yang dimaksud, dan orang yang bersangkutan mempunyai kewenangan dalam tindakan itu.²⁹

a) Rukun dan Syarat Akad

Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan kriteria masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak

²⁸ Al-Hakim, *al-Mustadrak*, (Riyad: Maktabah wa Matabi' an-Nasyr al-Haditsah, t.t), h. 49.

²⁹ Ibid, h. 50

haq dan yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun akad ialah sebagai berikut: ³⁰

(1) *Aqid* (orang yang melakukan akad)

Aqid ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri darisatu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang.³¹ Namun, tidak setiap orang layak untuk menyatakan suatu akad. Sebagian dari manusia ada yang sama sekali tidak layak melakukan semua akad, sebagian lagi ada yang layak sepenuhnya untuk melakukan akad. Kelayakan dan kapatutan seseorang untuk melakukan akad tergantung kepada adanya kecakapan untuk melakukan akad, baik untukdirinya sendiri maupun untuk mewakili orang lain.³²

Dalam hukum Islam dikenal dengan orang yang tidak cakap bertindak dalam hukum yaitu mereka yang disebut dengan *as-şufaha*. Menurut Muhammad Ali as-Sayis sebagaimana yang dikutip Hasballah Thaib, yang dimaksud dengan *as-Şufaha* ialah orang yang tidak sempurna akalnya dalam memelihara

³⁰ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada media Group, 2010), h. 51-52.

³¹ Ibid, h. 65

³² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013). h.115.

hartanyadan kebaikan *taṣarruf* padanya, dalam hal ini anak-anak yang belum dewasa, orang gila, dan orang yang selalu membuat mubazir dalam hidupnya.

(2) *Ma'qud 'alaih* (Objek Akad)

Ma'qud 'alaih adalah segala sesuatu yang dijadikan sasaran atau tujuan akad. Jenisnya kadang-kadang benda yang bersifat maliyah, seperti barang yang dijual, digadaikan, atau dihibahkan, dan adakalanya bukan maliyah.

Dalam kenyataan tidak semua benda bisa dijadikan objek akad. Seperti babi, bagi muslim tidak bisa dijadikan objek akad, karena bukan *mal mutaqawwin*. Benda-benda yang dibolehkan untuk dijadikan objek akad adalah benda-benda yang memenuhi syarat.

Wawan Muhwan Hariri dalam bukunya Hukum Perikatan–Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam, menyebutkan bahwa syarat yang harus dipenuhi dalam kaitannya dengan objek akad adalah sebagai berikut:³³

- a. *Ma'qud 'alaih* (barang) harus ada ketika akad;
- b. Barang yang dijelaskan objek akad adalah barang yang halal;

³³ *Ibid.*, h. 127-128.

- c. Barang yang diakadkan adalah barang milik para pihak yang berakad atau yang dikuasai oleh pemiliknya kepada pihak yang berakad.
- d. Barang yang bermanfaat menurut ketentuan syari'at Islam;
- e. Barang dapat diserahkan setelah akad selesai atau ketika akad berlangsung;
- f. Kedua belah pihak memaklumi barang yang menjadi objek akad;
- g. Dalam berakad, harus jelas nama akad yang dilaksanakan, misalnya akad jual beli, sewa-menyewa, hibah, wasiat, perkawinan, perburuhan, dan beragam akad perbankan
- h. Tujuan akad harus jelas dan tidak bertentangan dengan syari'at Islam, misalnya pembeli senjata digunakan untuk memburuh
- i. Barang yang diakadkan boleh tidak terlihat, tetapi harus jelas ciri-cirinya dan para pihak sudah mengetahui sebelumnya, misalnya jual beli pesanan.³⁴

(3) *Maudhu' al 'aqd* (Tujuan Akad)

Maudhu' al 'aqd ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad.³⁵ Dalam hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an dan Hadis Nabi Muhammad SAW,

³⁴ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, h. 248

³⁵ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, h. 47.

Menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syari'ah tersebut. Apabila tidak sesuai maka hukumnya tidak sah.³⁶

Sebenarnya *maudhu'* akad adalah sama meskipun berbeda-beda barang dan jenisnya. Pada akad jual beli misalnya, *maudhu'* akad adalah pemindahan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli, sedangkan dalam sewa menyewa adalah pemindahan dalam mengambil manfaat disertai pengganti, dan lain-lain.³⁷ Ahmad Azhar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum sebagai berikut:³⁸

- a. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad;
- b. Tujuan akad harus dibenarkan oleh syara', jika syarat ini tidak terpenuhi maka akad tidak sah, seperti kontrak riba dan sebagainya.

(4) *Shighat al 'aqd (Ijab dan Qabul)*

³⁶ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), h. 62.

³⁷ Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 61.

³⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), h. 99-101.

Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya *ijab*.³⁹

Dari kedua definisi tersebut dapat dipahami bahwa *ijab* adalah pernyataan yang disampaikan oleh orang yang akan memberikan hak kepemilikan, meskipun pernyataan tersebut diucapkan belakangan. Sedangkan *Qabul* adalah pernyataan yang diucapkan oleh orang yang nantinya akan menjadi pemilik, walaupun pernyataan tersebut disampaikan pertama. Dengan demikian menurut pendapat ulama-ulama selain Hanafiah, penentuan *ijab* dan *qabul* bukan dilihat dari apakah pernyataan disampaikan pertama atau kedua, melainkan dilihat dari siapa yang menyampaikannya, apakah pemilik asal atau calon pemilik.⁴⁰

a. Asas Perjanjian (akad) dalam Hukum Islam

Asas Perjanjian (akad) dalam Hukum Islam adalah sebagai berikut:.⁴¹

³⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Bogor: PT Raja Grafindo Persada, 2007) h. 130-131.

⁴⁰ Ibid, h. 132

⁴¹ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, (Semarang: Gema Insani, 2007) h. 95.

1). Asas Ibahah (*Mabda' al-Ibahah*)

Asas Ibahah adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat yaitu: “Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya”. Dalam tindakan hukum Islam di bidang muamalat berlaku asas bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu. Bila dikaitkan dengan tindakan hukum, khususnya perjanjian, maka ini berarti bahwa tindakan hukum dan perjanjian apa pun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.

2). Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyyah at-Ta'qud*)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang Syariah dan memasukkan klausul apa saja yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan yang batil.⁴²

3). Asas Konsensualisme (*Mabda' ar-Radha'iiyyah*)

⁴² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 83.

Meskipun secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan itu, baik keseimbangan antara apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko.⁴⁴

6). Asas Kemaslahatan (Asas Tidak Memberatkan)

Dalam asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak yang bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*musyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak yang bersangkutan sehingga memberatkan, maka kewajiban dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.⁴⁵

7). Asas Amanah

Dengan asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi

⁴⁴ Ibid, h. 90.

⁴⁵ Ibid., h. 91.

ketidak tahuan mitranya. Dalam kehidupan masa kini banyak sekali objek transaksi yang dihasilkan oleh satu pihak melalui suatu keahlian yang amat spesialis dan profesionalisme yang tinggi sehingga ketika ditransaksikan tidak banyak mengetahui seluk beluknya. Oleh karena itu, ia sangat bergantung kepada pihak yang menguasainya.

Dalam hukum Islam, terdapat suatu bentuk perjanjian amanah, salah satu pihaknya hanya bergantung kepada informasi jujur dari pihak lainya untuk menganbil keputusan untuk menutup perjanjian yang bersangkutan. Diantara ketentuannya adalah bahwa bahong atau penyembunyian informasi yang semestinya disampaikan dapat menjadi alasan pembatalan akad bila dikemudian hari ternyata informasi tersebut tidak benar yang telah mendorong pihak lain untuk menutup perjanjian.

8). Asas Keadilan

Adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah perintah Alqur'an di dalam surat Al-Maidah: 8 yang berbunyi:





Artinya : Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu
Jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena
Allah, menjadi saksi dengan adil. dan janganlah sekali-kali
kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk
Berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat
kepada takwa. dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya
Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Keadilan merupakan sendi perjanjian yang dibuat oleh
para pihak yang berakad. Sering kali di zaman modern akad
ditutup oleh salah satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki
kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausul akad
tersebut, karena klausul akad itu telah dibukakan oleh pihak lain.
Tidak mustahil bahwa alam pelaksanaannya akan timbul kerugian
kepada pihak lain yang menerima syarat baku itu karena
didorong kebutuhan.⁴⁶

B. Konsep Pembatalan Akad

Pembatalan akad adalah menghilangkan atau
menghapuskan hukum akad secara keseluruhan seakan-akan
akad tidak pernah terjadi. Pembatalan akad dapat terjadi atas

⁴⁶ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*,
(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) h. 96.

dasar kerelaan para pihak dan dapat pula terjadi secara paksa atas dasar putusan hakim. Pembatalan akad adakalanya wajib seperti pembatalan pada akad yang fasid, menghormati ketentuan syariah melindungi kepentingan umum dan khusus, menghilangkan bahaya dan kerugian (*dharar*), menghindari perselisihan akibat pelanggaran terhadap syarat yang ditentukan syariat. Adakalanya pula pembatalan akad itu boleh yaitu dilakukan atas dasar keinginan para pihak yang berakad dan pembatalan yang di dasarkan atas kerelaan dan kesepatan.⁴⁷

Pembatalan akad dapat dilakukan sepanjang memenuhi syarat-syarat tertentu yaitu :

1. Akad yang dibatalkan mesti bersifat mengikat bagi kedua belah pihak yaitu akad pertukaran (*Al-mu'awadhat*).
2. Pihak yang berakad melanggar atau tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam akad.
3. Dalam akad tersebut ada unsur cacat (*'aib*), kekeliruan (*ghalat*), pemaksaan (*ikrah*), Penipuan (*tadlis*).

Dalam Pasal 1320 KUHPdata dijelaskan tentang syarat sah suatu perjanjian yaitu :

⁴⁷Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta:Kencana-Prenada Media Group, 2019 h. 55

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah kedua belah pihak yang membuat akad perjanjian harus setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Maksudnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada dua pendapat menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi perempuan.
3. Adanya objek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang jelas.
4. Adanya kausa yang halal. Menurut Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai sebab yang halal, atau dibuat dengan sebab yang palsu atau tidak jelas, maka tidak mempunyai kekuatan hukum.

Syarat angka 1 dan 2 adalah syarat subjektif, sedangkan syarat 3 dan 4 adalah syarat objektif. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan jika suatu perjanjian atau akad tersebut tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian atau akad tersebut batal demi hukum. Dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan akad atau perjanjian tersebut.⁴⁸

⁴⁸ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008), h. 338

Suatu perjanjian/akad dianggap cacat atau dianggap tidak ada apabila:⁴⁹

1. Mengandung paksaan (*dwang*), termasuk tindakan atau ancaman atau intimidasi mental.
2. Mengandung penipuan (*bedrog*), adalah tindakan jahat yang dilakukan salah satu pihak, misal tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi.
3. Mengandung kekhilafan/kesesatan/kekeliruan (*dwaling*), bahwa salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap subjek dan objek perjanjian. Terhadap subjek disebut error in persona atau kekeliruan pada orang dan error in substantiation atau kekeliruan pada benda.

Menurut Syeikh Wahbah Az-Zuhaili tentang pembatalan akad /fasakh dalam sebuah akad yang bersifat lazim harus memiliki bebraapa kondisi :⁵⁰

1. Pembatalan disebabkan rusaknya *akad*. Apabila terjadi akad secara fasid seperti menjual sesuatu yang tidak diketahui atau penjualan yang bersifat sementara maka akad seperti ini wajib dibatalkan baik kedua pengakad maupun melalui jalur hukum.

⁴⁹ Ibid, h. 339

⁵⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatu*, (Damaskus, Darul Fikr, 1432), h. 3132-3133

2. Pembatalan karena adanya *khiyar*. Pihak yang memiliki khiyar dalam khiyar syarat, khiyar aib, khiyar ru'yah dan sebagainya boleh membatalkan akad kapan ia mau, kecuali dalam khiyar aib setelah barang diterima menurut ulama hanafiyah tidak boleh dibatalkan kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau dengan keputusan hakim.
3. Pembatalan dengan *iqalah*. Yang dimaksud dengan iqalah adalah pembatalan akad dengan persetujuan kedua belah pihak, ketika salah seorang diantara mereka menyesal dan ingin mundur dari akad yang telah dilakukan. Hal ini hukumnya mandub (sunnah).
4. Pembatalan karena tidak adanya *tanfidz*. Dibolehkan melakukan pembatalan ketika pihak lain tidak menjalankan komitmennya pada kondisi khiyar naqd. Fasakh juga bisa dilakukan karena tidak mungkin diterapkan karena factor tidak terduga. Ini untuk akad jual-beli ketika barang hilang sewa-menyewa berlaku kondisi adanya halangan datang dari pihak yang menyewakan/penyewa.
5. Pembatalan karena berakhirnya masa akad atau targetnya telah tercapai. Akad akan terbatal dengan sendirinya akan berakhir dengan berakhirnya masanya atau target yang ingin diraih dari akad telah tercapai, seperti berakhirnya masa akad penyewaan, terlunasnya utang dalam akad rahn dan kafalah, sudah diaplikasikannya tugas yang diemban kepada wakil dan sebagainya.

Sedangkan Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad dapat dibatalkan apabila suatu akad yang tidak memenuhi keabsahan menurut ketentuan yang telah ditentukan, maka akad tersebut dapat diajukan pembatalan akad oleh pihak-pihak yang mempunyai kepentingan.⁵¹

Dalam sebuah perjanjian (akad) banyak hal-hal yang terjadi tanpa terduga oleh pihak yang melaksanakan akad, sehingga dapat berdampak pada keuntungan ataupun kerugian terhadap transaksi yang dilaksanakan. Sekalipun demikian, pembatalan akad dapat dilakukan dalam keadaan berikut:⁵²

a. Salah satu pihak ada yang menyimpang dari perjanjian

Apabila salah satu pihak melakukan perbuatan menyimpang dari perjanjian, pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Apabila salah satu pihak tidak berlaku jujur pihak yang lain boleh membatalkan perjanjian yang telah disepakati.

b. Jika ada kelancangan dan bukti pengkhianatan

Apabila salah satu pihak melakukan kelancangan dan telah terdapat bukti-buktinya, perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan. Adapun mengenai pembatalan akad (perjanjian)

⁵¹ PERMA Nomor 08 Tahun 2008, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, h. 20-46

⁵² Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewanangan Pengadilan Agama*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) h. 90

harus melalui prosedur yang dibenarkan oleh hukum perjanjian dalam islam.

c. Jangka waktu perjanjian telah berakhir

Suatu perjanjian selalu didasarkan pada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas). Apabila telah sampai pada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain), batallah perjanjian yang telah diadakan para pihak.

Prosedur yang harus ditempuh adalah sebagai berikut:

- 1.) Memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak yang melakukan perjanjian, misalnya kreditur memberitahukan kepada debitur atau sebaliknya.
- 2.) Mengemukakan alasan-alasan yang diajukannya pembatalan berikut bukti-buktinya.
- 3.) Memberikan tenggang waktu agar pihak yang akan menerima pembatalan mempersiapkan keadaan.
- 4.) Pembatalan harus dilakukan dengan jalan damai sehingga tidak mengakibatkan permusuhan dan putus silaturahmi.
- 5.) Pembatalan dapat dilakukan dengan jalan perang apabila pihak lain mendahului penyerangan dan pengkhianatan terhadap perjanjian.⁵³

⁵³ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Tekhnis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama dan Bisnis*, (Bandung: Gema Insani, 2007)h. 18-26

Berdasarkan prosedur di atas dapat dipahami bahwa suatu akad dapat dibatalkan apabila adanya kesenjangan dari kedua belah pihak yang melakukan akad tersebut. Apabila pembatalan akad tersebut dilakukan secara sepihak ataupun tanpa adanya persetujuan dari pihak lain yang melakukan akad tersebut, maka akadnya dinyatakan masih memiliki ikatan hukum antara kedua belah pihak sampai berakhirnya akad.

C. Konsep Akad Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Secara bahasa kata *Murabahah* atau مrabحة berasal dari bahasa Arab yaitu *ar-ribhu* atau ربح yang berarti kelebihan dan tamabahan. Jadi murabahah dapat didefinisikan sebagai kegiatan yang saling menambah (menguntungkan). Sedangkan para ulama mendefinisikan bahwa murabahah adalah kegiatan jual beli yang dengan modal kemudian di tambah dengan keuntungan yang telah disepekati.⁵⁴ Pada dasarnya yaitu menjual barang dengan menggunakan harga modal yang telah diketahui dan disepakati dengan adanya penambahan keuntungan yang jelas. Jadi, *murabahah* memiliki artinya yaitu saling mendapatkan keuntungan.

Menurut istilah *murabahah* adalah pembelian barang dengan menggunakan pembayaran yang di kebelakangkan baik selama satu bulan dua bulan, tiga bulan dan seterusnya. Pemberian akad *murabahah* di

⁵⁴ Abdullah Almuslih, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (cet.IV; Jakarta: Darul Haq, 2016), h.193

harapkan dapat memenuhi kebutuhan untuk produksi bagi nasabah (*inventory*).⁵⁵

Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *sahib al-mal* (pemilik modal) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.⁵⁶

Berdasarkan beberapa defenisi diatas mengenai akad murabahah, kita dapat menarik kesimpulan bahwa ada beberapa hal pokok dari akad murabahah tersebut, yaitu:

- a) Pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan
- b) Dengan defenisi barang yang dibeli menggunakan harga asli.
- c) Kemudian ada tambahan keuntungan dari harga asli yang telah disetujui oleh pembeli.⁵⁷
- d) Adanya kesepakatan anantara kedua belah pihak.
- e) Harga hasil disebutkan oleh penjual ke pembeli.

2. Landasan Hukum Murabahah

⁵⁵ Karanaen Perwataatmadja, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* (Cet.II; Yogyakarta: P.T. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999), h. 25

⁵⁶ PERMA, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, h. 101..

⁵⁷ Ubaedul Mustofa, *Studi Analisis Pembiayaan Akad Murbaah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja Di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega Syariah Kaliwung*: Semarang, 2012, h. 85

Artinya : Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah Saw bersabda :
Sesungguhnya jual beli itu dilakukan atas dasar suka sama suka.⁶⁰

c. Undang-Undang

Undang – undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah memberikan defenisi tentang Murabahah, dalam penjelasan pasal 19 ayat 1. Menyatakan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang di sepakati.⁶¹

3. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Murabahah mempunyai beberapa rukun yaitu:

- 1). Para pihak (al-‘aqidain العاقدین)
- 2). Pernyataan kehendak (sigat al-‘aqd,صيغة العقد)
- 3). Objek dari akad (mahall al-aqd), محل العقد
- 4). Tujuan dilakukan akad.⁶²

b. Syarat Murabahah

Terdapat lima syarat terbentuknya akad murabahah, yaitu:

⁶⁰ Ibnu Majjah, *Sunan Ibnu Majjah*, Juz 2, Daarun fikr, Nomor hadis: 2289, h. 768.

⁶¹ Amran suardi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: P.T. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999) h.193.

⁶² Hufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Cet.II;Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 13

- 1). Penjual harus jujur mengenai modal dan keuntungan
- 2). Kontrak harus terbebas dari Riba
- 3). Penjual harus menjelaskan kepada pembeli jika terjadi kecacatan dari pembelian barang.
- 4). Penjual harus menyampaikan semua yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara utang atau tidak.
- 5). Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.

Di samping syarat-syarat di atas, terdapat juga syarat syarat khusus, yaitu :

- a) Harus diketahui besarnya biaya perolehan komoditi.
- b) Harus diketahui keuntungan yang diminta penjual.
- c) Pokok modal harus berupa benda bercontoh atau berupa uang murabahah hanya bisa digunakan dalam pembiayaan bilamana pembeli murabahah memerlukan dana untuk membeli suatu komoditi secara rill dan tidak boleh untuk lainnya termasuk membayar hutang pembelian komoditi yang sudah dilakukan sebelumnya, membayar biaya *over head*, rekening listrik, dan sebagainya.

- d) Penjual harus telah memiliki barang yang dijual dengan pembiayaan *murabahah*.
- e) Komoditi bersangkutan harus telah berada dalam resiko penjual. Komoditi obyek *murabahah* diperoleh dari pihak ketiga bukan dari pembeli *murabahah* bersangkutan (melalui jual beli kembali).⁶³

4. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah seperti dijelaskan dalam fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang akad murabahah adalah sebagai berikut:⁶⁴

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, margin misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

⁶³ Amran Suadi, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Semarang: P.T. Dana Bhakti Prima Yasa, 2008) h.196.

⁶⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI: NO: 04/DSN-MUI/IV/2000

- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan murabahah kepada nasabah sebagaimana fatwa DSN MUI NO:04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang akad *murabahah* adalah sebagai berikut :

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus di tanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - 2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.⁶⁵

⁶⁵ Bambang Rianto Rustam, *Perbankan Syariah (Akuntansi Pendanaan dan Pembiayaan)*, (Pekanbaru: Mumtaz Cendikia Adhitama, 2008), h. 49

Utang dalam *murabahah* dalam fatwa DSN MUI NO: 04/DSN MUI/IV/2000 Tentang akad *murabahah* adalah sebagai berikut :

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Penundaan pembayaran dalam *murabahah* menurut penjelasan fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang akad *murabahah* adalah sebagai berikut:⁶⁶

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan

⁶⁶ Ibid, h. 50

Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Bangkrut dalam murabahah berdasarkan fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang akad murabahah adalah jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

BAB III

PEMBATALAN AKAD *MURABAHAH* NOMOR PERKARA 86/PDT.G/2017/PA.PST

A. Deskripsi Perkara No. 86/Pdt.G/2017/PA.Pst Tentang Pembatalan Akad Murabahah

Dalam perkara tersebut terdapat tiga pihak yang berperkara yaitu Arsyad bin Ibas selaku nasabah PT.Bank Mega Syariah Cabang Pematangsiantar, yakni Arsyad bin Ibas, T1 selaku Direktur Cabang PT.Bank Mega Syariah cabang Pematangsiantar dan T2 (sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar, T3 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perkara gugatan tersebut muncul bermula dengan adanya akad perjanjian pembiayaan murabahah, yang mana penggugat menggunakan pembiayaan Murabahah dari Bank Mega Syariah untuk pembiayaan fasilitas, dengan jangka waktu selama 60 (enam puluh) bulan dengan anggunan sertifikat hak milik atas tanah beserta bangunannya. Adapun biaya-biaya permohonan fasilitas oleh Bank Mega Syariah kepada nasabah dalam pembiayaan murabahah sebesar Rp.244.000.000,- (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :⁶⁷

⁶⁷ Salinan Putusan Pengadilan Agama Pematangsiantar Nomor 86/P.dt.G/2017/PA.Pst

- Harga Beli : Rp.244.000.000
- Margin Keuntungan : Rp.161.040.384
- Total Harga Jual : Rp.405.040.384
- Jangka Waktu : 60 (enam puluh) bulan

Pada awalnya Aryad bin Ibas membayar angsuran kepada Bank Mega Syariah dengan lancar dan telah melakukan pembayaran sebanyak 21 (dua puluh satu) kali pembayaran, akan tetapi karna Arsyad bin Ibas mengalami kesulitan ekonomi, mengakibatkan Arsyad bin Ibas kesulitan dalam melakukan kewajibannya.

Bank Mega Syariah juga telah menyampaikan Surat Peringatan I, II, dan III (terakhir) kepada Arsyad bin Ibas. Namun karna Arsyad bin Ibas masih memiliki itikad yang baik maka berkenaan dengan hal tersebut maka Bank Mega Syariah memberikan kelonggaran waktu penyelesain tunggakan tersebut paling lama 3 (tiga) hari dan jika sampai dengan batas waktu tersebut belum juga menyelesaikannya maka anggunan yang telah di serahkan kepada Bank Mega Syariah akan segera diajukan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Negara dan Lelang) Berdasarkan hal tersebut Arsyad bin Ibas sebagai nasabah merasa perlu untuk menjaga hak dan kepentingannya maka Arsyad bin Ibas mengajukan gugatan ke pengadilan untuk diselesaikan melalui jalur hukum.

Didalam perkara tersebut Arsyad bin Ibas didalam gugatannya menuntut menyatakan tidak sah dan ingin membatalkan akad serta membatalkan proses lelang oleh terugat 1, 2 serta Tergugat 3 sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap atas gugatan ini. Namun dalam putusannya hakim menolak gugatan Arsyad bin Ibas untuk sebagian, Menolak gugatan Arsyad bin Ibas tentang gugatan pembatalan atau menyatakan cacat hukum akad pembiayaan murabahah dan menyatakan gugatan Arsyad bin Ibas tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).⁶⁸

B. Pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara nomor : 86/Pdt.G/2017/PA.Pst

Adapun pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara ini adalah sebagaimana yang penulis paparkan secara ringkas sebagai berikut:

1. Bahwa majelis hakim telah melakukan upaya damai (mediasi) terhadap kedua belah pihak, namun tidak berhasil dan tidak berhasil

⁶⁸Salinan Putusan Pengadilan Agama Pematangsiantar Nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst

dan upaya damai yang dilakukan majelis hakim telah sesuai dengan ketentuan pasal 154 Rbg serta peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2016, Tentang Prosedur mediasi di Pengadilan.

2. Bahwa menurut majelis hakim yang menjadi dasar pertimbangan pokok untuk memutus perkara Ini adalah akad pembiayaan murabahah yang dibuat Penggugat dan Tergugat.
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat adalah para pihak yang memiliki (legal standing) untuk mengajukan perkara yang mengikatkan diri dalam akad pembiayaan murabahah.
4. Bahwa majelis hakim telah memeriksa seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, jawaban tergugat, replik, duplik serta bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat.
5. Bahwa majelis hakim telah meminta seluruh bukti-bukti tertulis tersebut adalah merupakan bukti autentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam pasal 620 KUHP Jo pasal 285 Rbg, bahwa alat bukti tersebut menjadi bukti adanya akad berdasarkan syariah yang dibuat Penggugat dan Tergugat.
6. Bahwa majelis hakim telah memeriksa saksi-saksi Penggugat dan Tergugat menurut keterangan saksi Penggugat yang pertama bahwa Penggugat benar sebagai nasabah Tergugat dengan adanya pinjaman pembiayaan murabahah namun saksi pertama tidak mengetahui proses pembuatan akad antara Penggugat dan Tergugat, sedangkan saksi Penggugat yang kedua menerangkan ada membaca akad

perjanjian yang dibuat Penggugat dan Tergugat, sedangkan proses pembuatan akad, saksi tidak mengetahuinya, sesuai pasal 307, pasal 308, ayat 1 Rbg dan pasal. 309 Rbg bahwa saksi pertama tidak memenuhi syarat materil pembuktian karena tidak melihat proses pembuatan akad dan isi akad.

Adapun saksi Penggugat yang kedua memenuhi karakteria kesaksian akan pokok perkara yaitu mengetahui tentang proses pembuatan akad dan isi akad, maka menurut pertimbangan majelis hakim kesaksian saksi bukan merupakan saksi (unus testis nullus testis) sesuai ketentuan pasal. 306 R.bg.

7. Bahwa majelis hakim berdasarkan bukti-bukti surat, persangkaan majelis hakim berdasarkan keterangan para saksi di persidangan maka majelis hakim menemukan bukti fakta-fakta sebagai berikut.
 - a. Bahwa Penggugat adalah nasabah Tergugat selaku pemberi pembiayaan (Bank) berdasarkan akad pembiayaan murabahah dan agunan / jaminan berupa sebidang tanah.
 - b. Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan murabahah dan telah melakukan pembayaran cicilan sebanyak 21 kali.
 - c. Bahwa setelah melakukan pembayaran cicilan atas pembiayaan sebanyak 21 kali Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran atas cicilan pembiayaan (wanprestasi).
 - d. Bahwa Penggugat mengakui wanprestasi disebabkan mengalami kesulitan ekonomi.

- e. Bahwa Tergugat telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali kepada Penggugat agar Penggugat membayar tunggakan cicilannya.
 - f. Bahwa Penggugat tidak ada beriktikad baik dengan datang langsung dan mohon kepada Tergugat agar Tergugat memberikan waktu untuk menyelesaikan pembayaran atas tunggakan cicilannya.
 - g. Bahwa Tergugat kemudian melakukan eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan / barang jaminan Penggugat.
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas majelis hakim menemukan fakta – fakta hukum sebagai berikut :
- a. Bahwa, Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian/akad dengan berdasarkan akad syariah (akad murabahah).
 - b. Bahwa, Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan dan melakukan tindakan wanprestasi atas akad.
 - c. Bahwa, Penggugat tidak ada beriktikad baik dengan melakukan musyawarah, untuk mufakat, meskipun telah di peringatkan sebanyak 3 kali oleh Tergugat.
 - d. Bahwa, Tergugat telah melakukan eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan/jaminan Penggugat.
9. Bahwa Penggugat dalam angka 5 posita gugatannya mendalilkan tidak mengetahui isi akad dan konsekuensi dari akad karena Tergugat hanya menyuruh menandatangani perjanjian/akad. Hal mana menurut Penggugat dalam positanya angka 26 terdapat cacat kehendak dalam

akad, karena sepakat diberikan karena kekhilafan (dwaling), paksaan (dwang), ataupun penipuan (bedrog) sesuai dengan pasal 1321 KUH Perdata. Posita yang dibantah tergugat dalam jawabannya pada point 3 dan point 4 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat mengetahui isi akad dan konsekuensinya dengan menyatakan Penggugat mengetahui besar fasilitas pembiayaan berupa harga beli, margin keuntungan, harga jual dan jangka waktu serta telah melakukan pembayaran sebanyak 21 kali dan selanjutnya melakukan tunggakan.

10. Bahwa kecakapan hukum haruslah dipenuhi oleh para pihak dalam akad murabahah, yaitu kecakapan menerima hak dan kewajiban serta kecakapan untuk melaksanakan hak dan kewajiban, dalam hal ini majelis hakim berpendapat penggugat adalah seorang yang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini mencapai umur paling rendah 18 tahun atau sudah menikah, sesuai dengan ketentuan pada pasal 2 ayat 1 KHES jo. Pasal 1320 ayat KUH Perdata
11. Bahwa Penggugat pada point 12 gugatan nya mendalilkan mengalami kesulitan ekonomi sehingga Penggugat tertatih tatih dalam melakukan kewajibannya membayar namun Penggugat masih memiliki iktikad baik untuk melaksanakan kewajibannya dengan meminta dan memohon kepada Tergugat agar memberikan waktu kepada Penggugat agar menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, berdasarkan di persidangan majelis hakim tidak menemukan adanya tindakan dari Penggugat untuk datang menemui Tergugat untuk bermusyawarah,

meminta dan memohon kepada Tergugat agar memberikan waktu meskipun telah di beri peringatan sebanyak 3 kali.

12. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim berpendapat penggugat tidak dapat membuktikan adanya cacat dalam akad/perjanjian pembiayaan murabahah, oleh karena itu majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat tentang “Gugatan Pembatalan atau menyatakan cacat hukum akad” dinyatakan di tolak. Tentang Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Surat Penetapan Jadwal Lelang.
13. Bahwa amar petitum gugatan Penggugat angka 3 penggugat menyatakan tidak sah dan membatalkan proses lelang yang dilaksanakan oleh PT. Bank Mega Syariah Cabang Pematang Siantar terhadap objek jaminan milik Penggugat sebagaimana termuat dalam sertifikat hak milik nomor 1525 tertanggal 15 Juli 2009 dan amar putusan petitum gugatan Penggugat angka 4 Penggugat menyatakan surat Pentepan jadwal lelang nomor S-875/WKN.02.KNL.02/2014 tanggal 12 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak sah menurut hukum.
14. Gugatan pembatalan proses lelang yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasanya berdasarkan fakta-fakta yang telah ditemukan dipersidangan adalah sebagai bentuk perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan melalui proses lelang atas objek hak tanggungan yang telah selesai dilaksanakan dengan pemenang lelang atas objek lelang adalah Abdi manahara Damanik, SH.

15. Bahwa tentang kumulasi pembatalan lelang harus berbentuk gugatan tersendiri dan tidak dapat dikumulasi, oleh karna itu majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat melalui kuasanya tentang gugatan pembatalan atau menyatakan cacat hukum surat penetapan jadwal lelang, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankalijs keverklaard*).⁶⁹

C. Keputusan hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar Nomor 86/P.dt.G/2017/PA.Pst.

Majelis hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar dimana sebagai ketua Ibrahim Lubis, SH.I, MH, Ketua Majelis, Sabaruddin lubis, SH, Taufik, SHI, MA.dan sebagai Panitera Dra. Husnah. Dimana kasus ini diajukan Arsyad Bin Ibas umur 46 tahun, agama Islam, Pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Huta IV Bandar Siantar, Kelurahan Bandar Siantar, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Pematangsiantar. Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada Sofyan Taufik, SH. Dan Zulfadli Harahap, SH. Yang di sebut sebagai Penggugat. Dengan putusan sebagai berikut :

⁶⁹Salinan Putusan Pengadilan Agama Pematangsiantar Nomor 86/P.dt.G/2017/PA.Pst

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan adanya cacat dalam akad / perjanjian pembiayaan murabahah, oleh karena itu majelis hakim menyatakan gugatan pembatalan atau menyatakan cacat hukum akad dinyatakan di tolak.

Maka majelis hakim dalam menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :⁷⁰

1. Menolak gugatan penggugat untuk sebagian
2. Menolak gugatan penggugat tentang gugatan pembatalan atau menyatakan cacat hukum akad murabahah nomor. 002/PPM/30247M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan akad pembiayaan murabahah nomor. 170 tertanggal 16 April 2012.
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankilejeverklerad*) untuk selainya.

⁷⁰Salinan Putusan Pengadilan Agama Pematangsiantar Nomor 86/P.dt.G/2017/PA.Pst

BAB IV

ANALISIS TENTANG PEMBATALAN AKAD *MURABAHAH*

A. Analisis Terhadap Pertimbangan Putusan Hakim Nomor : 86/Pdt.G/2017/PA.Pst.

Berdasarkan kronologi putusan, aturan-aturan yang berlaku di Indonesia, bahwa apabila seseorang tatkala ingin membatalkan sebuah akad yang telah disepakati dengan pihak lain, tidaklah cukup dengan sekedar perasaan, haruslah memiliki alasan-alasan yang jelas dan dapat dibuktikan.

Dalam perkara pembatalan akad murabahah ini, gugatan yang diajukan penggugat kepada tergugat bukannya tanpa celah, peneliti setidaknya menemukan kekurangan dalam gugatan pembatalan akad ini dan proses pertimbangan hakim yang tidak sinkron, yaitu :

1. Akad yang sudah disepakati (ditanda tangani) menjadi hukum bagi yang menyepakatinya.

Bahwa pihak penggugat mengatakan bahwa penggugat saat melakukan transaksi akad murabahah dengan pihak bank, penggugat tidak diberikan kesempatan untuk melihat isi akad serta ketentuan-ketentuan dan konsekuensi akad tersebut. Setelah peneliti melihat bahwa di dalam isi posita gugatan penggugat pada point 8 dan 9 penggugat menyatakan dan mengakui sudah menyelesaikan angsurannya sebanyak 21 kali,

dalam hal ini menunjukkan bahwa penggugat sudah setuju dengan akad perjanjian tersebut.

Peneliti setuju dengan pendapat hakim yang mengutip dari bukunya J.Satrio tentang Hukum Perikatan mengatakan bahwa kalau ada pihak yang mengatakan pihak tersebut tidak mengetahui dan tidak faham dengan isi akad tersebut maka kita harus beranggapan kalau pihak tersebut sudah menandatangani berarti dia sudah setuju.⁷¹ Peneliti juga berpendapat bahwa penggugat adalah seorang yang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini mencapai umur paling rendah 18 tahun atau sudah menikah, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 2 ayat 1 KHEs jo. dan Pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata.

Dalam Standart Produk Perbankan Syariah Pembiayaan Murabahah di jelaskan bahwa “Yang mana pihak bank ketika membuat akad kepada nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan saat penyusunan perjanjian pembiayaan Murabahah, Bank (sebagai penjual) harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian Objek Pembiayaan kepada Nasabah (sebagai pembeli)

⁷¹ J.Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995), h. 50

seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas Objek Pembiayaan yang akan diperjualbelikan”.⁷²

Ketentuan umum akad murabahah dalam perbankan syariah dijelaskan dalam fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang akad murabahah point (5) menyebutkan bahwa bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan KHES dijelaskan tentang syarat sah suatu perjanjian yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah kedua belah pihak yang membuat akad perjanjian harus setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Maksudnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada dua pendapat menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi perempuan.
3. Adanya objek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang jelas.
4. Adanya kausa yang halal. Menurut Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai sebab yang halal, atau dibuat dengan

⁷²Buku Standart Produk Perbankan Syariah Pembiayaan Murabahah, Prinsip Pembiayaan Murabahah Point 3.2.3, h. 36

sebab yang palsu atau tidak jelas, maka tidak mempunyai kekuatan hukum.

Syarat angka 1 dan 2 adalah syarat subjektif, sedangkan syarat 3 dan 4 adalah syarat objektif. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan jika suatu perjanjian atau akad tersebut tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian atau akad tersebut batal demi hukum. Dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan akad atau perjanjian tersebut.⁷³

Dalam Pasal 1321-1328 KUHPdata dijelaskan juga bahwa suatu perjanjian dianggap cacat atau dianggap tidak sah apabila :⁷⁴

1. Mengandung paksaan (*dwang*), termasuk tindakan atau ancaman atau intimidasi mental.
2. Mengandung penipuan (*bedrog*), adalah tindakan jahat yang dilakukan salah satu pihak, misal tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi.
3. Mengandung kekhilafan/kesesatan/kekeliruan (*dwaling*), bahwa salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap subjek dan

⁷³ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008), h. 338

⁷⁴ Ibid, h. 339

objek perjanjian. Terhadap subjek disebut *error in persona* atau kekeliruan pada orang dan *error in substantion* atau kekeliruan pada benda.

Pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim adalah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). KHES merupakan dasar pertimbangan hukum pertama hakim dalam kasus sengketa ekonomi syariah. KHES sendiri dikeluarkan oleh Mahkamah Agung sebagai jawaban atas berkembangnya praktek ekonomi syariah di Indonesia. Demikian halnya dengan putusan No. 86/P.dt.G/2017/PA.Pst ini menggunakan KHES sebagai pertimbangan hukum utama. Pasal-pasal dalam KHES yang digunakan oleh hakim sebagai pertimbangan hukum adalah : pasal 20 ayat (1), ayat (6), pasal 21 huruf (b), pasal 22, pasal 44 dan pasal 46.

Pasal 20 ayat 1 dan 6 (KHES) menyangkut mengenai definisi akad dan murabahah, bunyi pasal tersebut adalah :⁷⁵

- 1) Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.
- 2) Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahibul mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga

⁷⁵ PERMA, Pasal 20 ayat 1 dan 6, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

pengadaan barang dan harga jual beli terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahibul mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Penggunaan pasal ini sebagai dasar pertimbangan hukum sudah sepatutnya digunakan, sebab penggugat dan tergugat telah membuat kesepakatan untuk melaksanakan akad jual beli murabahah nomor 107.

Pasal 21 huruf (b) KHES menjelaskan mengenai asas dalam berakad. Bunyi pasal tersebut adalah : ⁷⁶

- (b). Amanah/menepati janji setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.

Pasal inilah yang digunakan pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus gugatan yang diajukan penggugat. Penggugat dianggap telah melakukan cidera janji/wanprestasi terhadap akad jual beli murabahah nomor 107 dengan tidak melakukan pembayaran angsurannya.

Pasal 22 KHES menjelaskan mengenai rukun akad. Bunyi pasal tersebut adalah :

Rukun akad terdiri atas :

⁷⁶ Ibid, Pasal 21

- a. Pihak-pihak yang berakad
- b. Objek akad
- c. Tujuan pokok akad
- d. Kesepakatan

Dari rukun-rukun yang terdapat dalam Pasal 22 KHES, kesemuanya sudah dipenuhi dalam akad jual beli murabahah nomor 107. Pihak-pihak yang berakad adalah penggugat dan tergugat yang keduanya telah cakap hukum, berakal dan *tamyiz*. Objek akad adalah barang yang suci dan bermanfaat, yakni pupuk. Tujuan pokok akad adalah memenuhi kebutuhan hidup, dan kesepakatannya adalah kesanggupan dari kedua belah pihak untuk menjalankan isi akad.

Pasal 44 dan 46 KHES menjelaskan tentang akibat dari suatu akad. Bunyi pasal tersebut adalah :⁷⁷

- 44. Semua akad yang dibuat secara jelas dan sah berlaku sebagai nash syariah bagi mereka yang berakad.
- 46. Suatu akad hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan akad.

Inti dari kedua pasal tersebut adalah menjelaskan tentang akibat hukum dari suatu akad/perjanjian. Suatu akad dapat menjadi suatu peraturan yang berlaku bagi kedua belah pihak dan suatu akad hanya berlaku diantara pihak yang mengikatkan

⁷⁷ Ibid, Pasal. 44 - 46

diri dalam akad tersebut. Akad jual beli murabahah nomor 107 tentu hanya berlaku diantara penggugat dan tergugat.

Allah SWT berfirman dalam Al-Quran surah Al-Maidah ayat 1 :



Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu..

Dalam hadist Rasulullaah SAW bersabda :

المسلمون على شروطهم

Artinya : Orang-orang Islam terikat pada akad perjanjian yang mereka buat.

Dr. Andri Soemitra dalam bukunya Hukum Ekonomi Syariah Dan Muamalah mengatakan, sebuah akad dapat dibatalkan apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a) Akad yang dibatalkan (*fasakh*) mesti bersifat mengikat para pihak yaitu akad pertukaran (*Al-mu'awadhat*).
- b) Pihak yang berakad melanggar atau tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam akad.
- c) Dalam akad tersebut terdapat unsur cacat (*'aib*), kekeliruan (*qhalat*), pemaksaan (*ikrah*), Penipuan (*tadlis*).⁷⁸

⁷⁸ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta:Kencana-Prenada Media Group, 2019), h. 55

Oleh karena itu peneliti meyakini bahwa gugatan penggugat yang menyatakan tidak diberikan melihat isi akad tersebut oleh pihak bank hanya sebagai alasan saja untuk membatalkan akad murabahah tersebut, tidak ada unsur kecacatan atau penipuan di dalamnya dan terbukti penggugat tidak melaksanakan isi akad/perjanjian untuk menyelesaikan angsurannya sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan sehingga penggugat harus dinyatakan melakukan perbuatan cidera janji / ingkar janji / wanprestasi terhadap akad murabahah tersebut.

2. Pertimbangan hakim tidak sesuai dengan berita acara.

Alasan majelis hakim menolak gugatan penggugat adalah karena penggugat tidak bisa membuktikan gugatannya, meskipun penggugat telah menghadirkan 2 orang saksi.

Dalam hal ini peneliti melihat terkait proses pertimbangan hukum majelis hakim ini tidak sinkron dengan isi dari berita acara. Saat proses pemeriksaan saksi kedua, hakim menanyakan kepada saksi tentang apakah saksi menghadiri dan melihat langsung proses akad murabahah yang dilakukan antara penggugat dan tergugat ?

Sementara saksi pertama majelis hakim tidak menanyakan kepada saksi tentang “apakah saksi menghadiri dan melihat langsung proses akad murabahah yang dilakukan antara penggugat dan tergugat ?”

Namun di dalam pertimbangan majelis hakim, hakim

mencantumkan penjelasan saksi pertama dengan menyatakan saksi pertama tidak menghadiri dan tidak melihat proses pembuatan akad murabahah antara penggugat dan tergugat.

Menurut peneliti semestinya pemeriksaan saksi-saksi yang ada di berita acara dengan pertimbangan majelis hakim haruslah sinkron karena antara putusan dan berita acara persidangan harus sejalan dan tidak bisa untuk di pisahkan. Karena berita acara saat persidangan itu adalah akta otentik yang mempunyai tiga kekuatan pembuktian yang menjadi salah satu sumber informasi bagi hakim dalam membuat putusan yang kuat. Dalam Yurisprudensi Putusan MARI No. 901, menyebutkan apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi dan ditandatangani oleh hakim dan panitera pengganti yang bersangkutan.⁷⁹

Berita acara pemeriksaan saksi sebagai alat bukti surat berdasarkan Pasal 187 huruf a KUHAP. Bahkan R. Soesilo dalam berbagai bukunya, menyatakan bahwa Berita Acara pemeriksaan saksi merupakan alat bukti keterangan saksi. R. Soesilo mengatakan “sesungguhnya berita acara itu dapat disamakan dengan suatu keterangan saksi yang tertulis, bahkan nilainya sebagai alat bukti lebih besar dari pada kesaksian untuk membuktikan kesalahan terdakwa, oleh karena berita acara itu dibuat oleh pegawai penyidik yang oleh undang-undang diwajibkan untuk itu. Pada hakikatnya berita acara itu adalah suatu keterangan saksi yang oleh

⁷⁹Yurisprudensi Putusan MARI No.901 K/Sip/1974, h. 105

undang-undang diberi nilai sebagai bukti yang sah.⁸⁰ Dalam kode etik hakim, hakim harus berlaku adil terhadap setiap orang dan tidak membeda-bedakan orang.

Allah SWT berfirman dalam QS. An-Nisa : 135



Artinya :Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. jika ia kaya ataupun miskin, Maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, Maka sesungguhnya Allah adalah Maha mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.

⁸⁰R. Soesilo, *Kitab Undang-undang hukum acara perdata*, (Bogor : Politeia 1997) h. 166

Berdasarkan analisa yang peneliti telah paparkan di atas, maka dapat peneliti simpulkan bahwa dalam memutus perkara nomor 86/P.dt.G/2017/PA.Pst majelis hakim menggunakan sumber hukum berupa : Kompilasi Hukum ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat (1), ayat (6), pasal 21 huruf (b), pasal 22, pasal 44 dan pasal 46, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/II/2000.

Terhadap penggunaan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang akad dan Fatwa DSN tentang murabahah peneliti sependapat sebab dasar hukum tersebut sesuai dengan penyelesaian sengketa ekonomi syariah saat ini khusus nya dalam kasus pembatalan akad murabahah. Namun dalam proses persidangan peneliti tidak setuju, hakim haruslah adil dalam menanyakan keterangan para saksi dengan pertanyaan yang sama pada keduanya, tidak boleh pertanyaan yang urgen itu ditanyakan kepada satu pihak saja, karena ini berdampak sekali dengan hasil putusan akhir majelis hakim, karena keterangan saksi adalah bukti yang cukup kuat dalam memenangkan atau mengalahkan sebuah perkara, hakim harus lebih teliti lagi dalam menyamakan apa yang ada dalam berita acara dengan apa yang ditulis dalam pertimbangan agar tidak terjadi ketimpangan hukum.

Pun demikian, peneliti memberi apresiasi kepada hakim yang memutus perkara ini. Sebab dalam memutus perkara ini, hakim telah menggunakan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagai dasar pertimbangan dalam memutus perkara ini, peneliti sependapat sebab KHES dan Fatwa DSN merupakan sumber hukum utama dalam memutus sengketa ekonomi syariah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan diatas, terdapat beberapa hal penting yang penulis dapat simpulkan sebagai berikut:

1. Pembatalan akad adalah menghilangkan atau menghapuskan hukum akad secara keseluruhan seakan-akan akad tidak pernah terjadi. Pembatalan akad dapat terjadi atas dasar kerelaan para pihak dan dapat pula terjadi secara paksa atas dasar putusan hakim. Pembatalan akad dapat dilakukan sepanjang memenuhi syarat-syarat diantaranya : Dalam akad tersebut ada unsur cacat (*'aib*), kekeliruan (*ghalat*), pemaksaan (*ikrah*), Penipuan (*tadlis*).

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara Pembatalan sebuah akad dapat dilakukan apabila tidak memenuhi syarat-syarat subjektif.

2. Bahwa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam putusan tentang pembatalan akad ini adalah hakim merujuk pada pasal 2 ayat 1 KHES jo. Pasal 1320 ayat KUH Perdata, Pasal 307, Pasal 308 ayat (1) R.Bg, dan Pasal 306 R.bg. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat (1), ayat (6), pasal 21 huruf (b), pasal 22, pasal 44 dan pasal 46, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/II/2000.

3. Dari hasil analisa yang dilakukan mengenai pertimbangan majelis hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar dalam memutus nomor 86/P.dt.G/2017/PA.P.st tentang pembatalan akad murabahah peneliti sependapat dengan hakim karena telah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional sebab kedua sumber hukum ini adalah acuan yang kuat dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah khususnya. Sementara di dalam proses pemeriksaan saksi-saksi dalam persidangan peneliti tidak setuju, karena majelis hakim tidak adil dalam memberikan pertanyaan kepada para saksi dan tidak menyamakan isi dari berita acara dengan pertimbangan majelis hakim.

B. Saran

1. Untuk pemerintahan pusat dalam hal ini Hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar agar lebih teliti lagi dalam mensinkronkan pertimbangan hakim dengan berita acara.
2. Untuk penggugat dan masyarakat harus lebih memahami mengenai apa itu pembatalan akad, bagaimana cara membatalkan akad dan harus mengetahui ketentuan-ketentuan dalam mengajukan

pembatalan akad di perbankan syariah. Sehingga dalam mengajukan gugatan pembatalan akad tidak keliru.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adi, Rianto. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Cet II; Jakarta: Granit, 2010. Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*. Cet. II; Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Almulshih, Abdullah. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. Cet.IV; Jakarta: Darul Haq, 2016
- Al-Quran dan Terjemahnya
- Arison Hendry. *Perbankan Syari'a Perspektif Praktisi* Jakarta; Mu'amalat Institute, 1999.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara Pustaka, 2008.
- Dalman, *Menulis Karya Ilmiah* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016
- Departemen Hukum-Bank Indonesia, *Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, Jakarta: 2013
- DSN MUI, *Fatwa DSN MUI NO.08 Tahun 2000 Tentang Akad Murabahah*, 13 April 2000
- Farid Muhammad. *Murabahah Dalam Perspektif Fiqih Empat Mazhab*. Studia Islamika, 2013.
- Fauzi, Muhammad. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keinginan Migrasi Nasabah Bank Umum Syari'ah di Kota Semarang*. Semarang: IAIN Walisongo, 2008.
- Hendry, Arison. *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*. Cet.II; Jakarta: Mu'amalat Institute, 1999.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Syariah*. Cet.III; Jakarta: Kencana.
- Jamal Muh Jamil. *Pembuktian di peradilan Agama* 5. no 2, 2018.

Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Cet.I;Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.

Manan, Abdul. . *Hukum Ekonomi Syariah*. Cet. IV;Jakarta: Kencana. 2016.

Mardani.*Bahasa HukumIndonesia*.Cet.IV: 35 PT.Alumni,2010.

Marzuk Peter Mahmud i. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana, 2016

Mas'adi, Hufon. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Cet.II;Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

Merupakan penjabaran dan penjelasan konsep murbahah dalam fatwa Dewan Swari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 40/DSN-MUI/IV/2000. Wiroso, *Jual Beli Murbahah*. Yogyakarta: UII Press, 2005.

Mubarok, Jaih. *Fikih muamalah Amaliyah*. Cet.II;Bandung: SIMBIOSA REKATAMAMEDIA, 2017.

Muh Tamrin, M.H, *wawancara*, Kantor Pengadilan Agama Pematangsiantar. tanggal 26 November 2018

Mustofa, Ubaedul. *Studi Analisis Pembiayaan Akad Murbahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja Di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega Syariah Pematangsiantar*, sumatera utara 2012.

Pacaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Cet.III; Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Prof. DR. Lexyj, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosdakarya, 2014

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.

Republika Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Bab II

- Rofiq Ahmad, *Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Gama Media, 2001
- Saeed, Abdullah. *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin. Cet.II; Jakarta: Paramadina, 2009.
- Sjahdeini Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014
- Soemitra Andri, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta: Kencana-Prenada Media Group, 2019
- Soesilo R, *Kitab Undang-undang hukum acara perdata*, (Bogor : Politea 1997
- Suadi, Amran. *Penyelesaian ekonomi syariah*. Cet. II; Bandung: Mizan, 1999.
- Syafii, Muhammad. *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*. Cet.I; Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Syaifuddin, dkk, *Buku Pintar Teknis Yustisial Dalam Praktik Peradilan Agama*, Medan: Perdana Publising, 2011
- Syamsul, Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqh muamalat*. Cet.III; Jakarta: Kencana, 2015.
- Tim Redaksi, *Kompilasi Hukum Ekonomi syariah (K.H.E.S)*. Cet. I; Jakarta: Fokus Media, 2010.
- Tjitrosudibio, Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008.

Yumanita, Diana. *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14*. Jakarta: Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, 2005.

B. Undang – undang

Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah,
Pasal 1 ayat 7

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah,
Pasal 1 ayat 18

C. Website

<https://dsnmui.or.id>. Fatwa tentang murabahah, *DSN-MUI*,